

Пантюков Илья Александрович

студент магистратуры, ФГБОУ ВО
«Государственный университет управле-
ния», г. Москва, Российская Федерация

ORCID: 0000-0002-6570-969X

e-mail: i.pantuyukov@fridayvillage.ru

Опекунов Валерий Александрович

канд. экон. наук, ФГБОУ
ВО «Государственный университет
управления», г. Москва, Российская
Федерация

e-mail: va_opekunov@guu.ru

ИССЛЕДОВАНИЕ ПРОБЛЕМ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ МЕХАНИЗМА СЧЕТОВ ЭСКРОУ

Аннотация. Показана современная ситуация на рынке недвижимости. Рассмотрены основные проблемы финансирования инвестиционно-строительных проектов, а также использования механизма счетов эскроу. Также предложены основные пути решения сложившихся вопросов. Основной упор в работе сделан на отсутствие разъяснений касательно возможности банков распоряжаться деньгами на счетах эскроу, условий кредитования, а также роста цен на недвижимость при переходе застройщиков на новый механизм расчета с дольщиками. Кроме того, авторами проведен анализ ценовой политики застройщиков до и после внесения изменений в Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Представлены возможные последствия от введения изменений в закон, перехода на счета эскроу.

Ключевые слова: банк, девелопмент, застройщик, долевое строительство, договор долевого участия, обманутый дольщик, проектное финансирование, счет эскроу

Для цитирования: Пантюков И.А., Опекунов В.А. Исследование проблем проектного финансирования строительства жилой недвижимости с использованием механизма счетов эскроу // Вестник университета. 2021. № 5. С. 176–182.

Цыа А. Pantyukov

Graduate Student, State University
of Management, Moscow, Russia

ORCID: 0000-0002-6570-969X

e-mail: i.pantuyukov@fridayvillage.ru

Valeriy A. Opekunov

Cand. Sci. (Econ.), State University
of Management, Moscow, Russia

e-mail: va_opekunov@guu.ru

RESEARCH OF THE PROBLEMS OF PROJECT FINANCING OF CONSTRUCTION OF RESIDENTIAL REAL ESTATE USING THE ESCROW ACCOUNT MECHANISM

Abstract. The article shows the current situation in the real estate market. The publication considers the main problems of financing investment and construction projects, as well as the use of the escrow account mechanism. The study also proposes the main ways to solve the existing issues. The main focus of the research paper is on the lack of explanations regarding the ability of banks to dispose of money in escrow accounts, credit conditions, as well as the growth in real estate prices when developers switch to a new mechanism of settlement with shareholders. In addition, the authors analysed the pricing policy of developers before and after amendments to Federal Law No. 214-FZ, dated on December 30, 2004 “On Participation in Shared-Equity Construction of Apartment Buildings and Other Real Estate Objects and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation”. The study presents the possible consequences of introducing amendments to the law, switching to escrow accounts.

Keywords: bank, development, builder, shared-equity construction, shared-equity agreement, defrauded shareholder, project financing, escrow account

For citation: Pantyukov I.A., Opekunov V.A. (2021) Research of the problems of project financing of construction of residential real estate using the escrow account mechanism. *Vestnik universiteta*, no. 5, pp. 176–182. DOI: 10.26425/1816-4277-2021-5-176-182



Введение

С 1 июля 2019 г. вступили в силу поправки в закон, регламентирующий принятие механизма взаимодействия застройщиков с покупателями посредством использования счетов эскроу, независимо от того, привлекает девелопер проектное финансирование или нет [5]. Счет эскроу – это специальный счет в банке, на котором хранятся деньги дольщиков, полагающиеся застройщику после выполнения обязательств перед дольщиком, взятых им на себя по договору долевого участия. В теории процедура использования нового механизма предельно ясна. Покупатель заключает с застройщиком договор долевого участия в строительстве, после чего обращается в банк, в котором девелопер получил проектное финансирование, и уплачивает туда сумму, прописанную в договоре, после чего ждет ввода объекта в эксплуатацию [6]. Фактически нововведения в Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – закон № 214-ФЗ) позволяют избавить отрасль от проблемы «обманутых дольщиков», то есть дольщиков, в отношении которых застройщик не выполнил взятые на себя обязательства по строительству объекта недвижимого имущества и передаче в установленный договором срок доли построенного объекта для оформления права собственности, долгостроев ненадежных застройщиков, поскольку закон ограничивает прямое финансовое взаимодействие застройщика с покупателями [1; 8].

Следует уточнить, что к «обманутым дольщикам» относят и тех покупателей, обязательства по договорам с которыми были выполнены лишь частично, то есть люди доплачивали за квартиры, но вложенных денег они не лишились. Кроме того, к обманутым относятся и те, кто потерял деньги из-за банкротства застройщика. Таким образом, под понятие «обманутые дольщики» попали люди, к таковым не относящиеся, но даже при таком подсчете их не более 2,5 %. В этой связи с этим возникает ряд вопросов в целесообразности кардинального изменения механизма расчета с покупателями, что, по нашему мнению, влечет за собой дополнительную нагрузку на застройщиков, дольщиков и удорожание стоимости объектов недвижимости.

Постановка проблемы

На сегодняшний день существует ряд вопросов касательно нового механизма, до сих пор не раскрытых или негативно воспринятых участниками рынка.

Начнем с того, что в соответствии с законодательством ужесточены требования к застройщикам:

- застройщик не может быть акционерным обществом;
- опыт в строительстве многоквартирных домов общей площадью не менее 10 тыс. м² (в качестве застройщика и/или технического заказчика и/или генерального подрядчика) не менее 3 лет;
- одно разрешение на строительство на застройщика;
- минимум 10 % собственных средств;
- нет финансовых обязательств перед третьими лицами;
- один расчетный счет;
- косвенные расходы (зарплаты, аренда офиса и пр.) должны составлять не более 10 % от стоимости строительства.

Ужесточения в законодательстве привели к снижению предложения на рынке, вследствие не только роста цен, но и снижения числа застройщиков, поскольку большая часть компаний, функционирующих на рынке девелопмента, не удовлетворяет измененным требованиям. Многие эксперты с опаской высказывали мнения, что при новом законодательстве в отрасли останется не более 25–30 % от нынешнего числа застройщиков [3].

Кроме того, далеко не каждая кредитная организация способна сотрудничать с застройщиками и дольщиками с использованием механизма счетов эскроу. Для этого банки должны удовлетворять критериям, изложенным в Постановлении Правительства РФ от 18.06.2018 № 697 (ред. от 16.05.2019) «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве», список таких кредитных учреждений публикуется Центральным банком Российской Федерации (далее – Банк

России) ежемесячно [2]. По состоянию на май 2020 г. в данном списке состоят 93 финансово-кредитные организации, то есть меньше четверти от общего числа кредитных организаций в стране [1].

При этом не каждый застройщик способен претендовать на получение проектного финансирования, поскольку требования банков к проекту заметно выросли (это объясняется повышенными рисками банка – в случае невыполнения застройщиком своих обязательств, «достройка» объекта ложится на банк, выдавший кредит). Помимо основных требований к застройщику в соответствии с законом № 214-ФЗ, существует также ряд требований банков к девелоперам и строительным проектам:

- целевое использование кредитных средств (финансирование строительства жилых комплексов);
- срок кредита до 5 лет (срок строительства плюс 2 года, но не более 5 лет);
- заемщик/группа подтверждает наличие денежных средств на обслуживание долга на период до начала использования средств со счетов эскроу;
- средства со счетов эскроу направляются на погашение задолженности и уплату текущих процентов, до полного погашения задолженности по кредиту;
- до начала использования средств со счетов эскроу – обслуживание долга производится за счет собственных средств застройщика;
- застройщик, генеральный подрядчик, технический заказчик открывают счет в одном банке. Расчеты между собой только с использованием указанных счетов;
- гарантийный срок на построенный объект – не менее 5 лет, на инженерное и техническое оборудование – не менее 3 лет;
- поручительство компаний группы и конечных бенефициаров;
- наличие стороннего залога (обеспеченность по залоговой стоимости) – условие согласовывается индивидуально и зависит от комплекса факторов;
- залог земельного участка под проектом;
- залог долей/акций застройщика.

По оценке Банка России, более 30 % проектов, на которые планируется получение разрешения на строительство (или уже получено) являются «непроходимыми» под требования кредитных организаций, исходя из того, что не будут удовлетворять требованиям рентабельности или наличия необходимого объема собственных средств [9].

Не менее жесткие требования предъявляются и к самим банкам, способным выдавать кредит на жилое строительство. С одной стороны, данная позиция регулятора (Банка России), ограничивающая список участников рынка услуг по открытию счетов эскроу, позволяет обеспечить надежность заключенной между застройщиком и покупателем сделки для обеих сторон процесса, то есть благодаря данным ограничениям правительство защищает покупателей от рисков банкротства банка или возможного отзыва у него лицензии. С другой стороны, данные ограничения, вероятно, приведут к монополизации рынка банковских услуг, что в свою очередь без вмешательства государственного регулятора и понижения «порога» вхождения банков в сферу предоставления услуг по открытию счетов эскроу, а также установления более выгодных условий проектного финансирования застройщиков, приведет к удорожанию банковских услуг, повышению средневзвешенной ставки кредитования девелоперов, навязыванию банками невыгодных условий в силу фактического отсутствия конкуренции [9]. По нашему мнению, целесообразным будет снижение со стороны Банка России требований к банкам, имеющим возможность финансировать строительство и открывать счета эскроу; таким образом, удалось бы простимулировать конкуренцию в банковской сфере.

Также неясными остаются действия застройщика и регулятора отрасли в случае прекращения финансирования девелоперского проекта по причине отзыва лицензии у банка, выдавшего кредит на строительство. И несмотря на то, что деньги на счетах эскроу подлежат обязательному страхованию и выплачиваются дольщику при наступлении страхового случая (но не более 10 млн руб.), в этой ситуации остается ряд вопросов: какие издержки понесет девелопер, как будет осуществляться переход прав и обязанностей от одного банка другому и будут ли вноситься изменения в условия кредитования, поскольку это может привести к изменению экономики проекта. На данный момент таких ситуаций на рынке еще не возникало, поэтому внимания данному вопросу инициаторы закона и регулятор не уделяли. Однако, стоит заметить, что механизм счетов эскроу начал действовать менее года назад, и выдавать кредиты на строительство начали далеко не все банки из списка разрешенных Банком России.

Нам видится следующий возможный вариант разрешения данной ситуации в будущем – закрепление Банком России ряда неизменных условий финансирования девелоперских проектов для всех банков (процентной ставки, срока погашения кредита, изменения ставки в зависимости от темпов продаж и т. д.). На наш взгляд, данная мера как минимум снизит риск удорожания стоимости проекта, позволит приблизить финансовую нагрузку на застройщика к прежнему уровню, а также исключит появление обманутых дольщиков. В связи с этим возникает следующая проблема – увязка отдельных пунктов договора проектного финансирования строительства жилой недвижимости с объемом средств дольщиков на счетах эскроу.

По факту, доступ к деньгам покупателя будет иметь только банк, финансирующий девелоперский проект, однако, по закону деньги принадлежат физическому лицу и перечисляются застройщику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию или возвращаются дольщику в случае просрочки сдачи объекта более чем на 6 месяцев с предполагаемой даты, поэтому распоряжаться данными средствами банк не имеет права [12]. Однако представить, что банк будет аккумулировать деньги дольщиков на долгий срок (как правило, срок строительства составляет от 1 до 3 лет) и не использовать их для извлечения прибыли, практически невозможно. Кроме того, банк, выдавший кредит застройщику, не только получит доход в виде процентов и прочих комиссий, но и будет иметь доступ к средствам дольщиков, купившим квартиру в объекте незавершенного строительства, фактически положившим средства на счет в банк под 0 % [8].

В связи с вышесказанным возникает еще один вопрос касательно работы нового механизма – необходимость приобретения недвижимости на этапе строительства и заморозки средств в банке при возможности вложения данных средств в тот же банк на депозит с доходностью выше официальной инфляции – 4,5–6 % годовых. По мнению многих экспертов, рост цен на недвижимость составит минимум 10–15 %, застройщики будут вынуждены повышать стоимость объектов недвижимости, то есть фактически за это заплатит конечный потребитель – дольщик [7; 9]. Предположить, каков будет реальный рост цен на недвижимость из-за перехода на новую систему финансирования, пока не представляется возможным, однако уже сейчас наблюдается удорожание квартир с более поздним сроком ввода в эксплуатацию ввиду дополнительной финансовой нагрузки на девелопера. Разумеется, повышение цен приведет к падению спроса, а значит, к сокращению рентабельности для застройщиков, которая и на данный момент не превышает 10–15 % [9]. Уже сейчас наблюдается тенденция, при которой покупатели предпочитают покупке квартиры с использованием счетов эскроу размещение денег на банковском депозите и покупку квартиры уже после ввода объекта в эксплуатацию по договору купли-продажи. Это объясняется еще и тем, что после получения разрешения на строительство застройщики вряд ли будут поднимать цены на квартиры более чем на 10 %, поскольку по условиям договора кредитования тело кредита банку принципалом будут выплачиваться после раскрытия счетов эскроу, и, значит, при недостаточно высоких продажах может сложиться ситуация, при которой денег со счетов эскроу будет недостаточно для расчета с банком, что заставит застройщиков в кратчайшие сроки распродавать остатки уже готовых квартир, чтобы без просрочек рассчитаться с банком. И это еще один вопрос, требующий изучения.

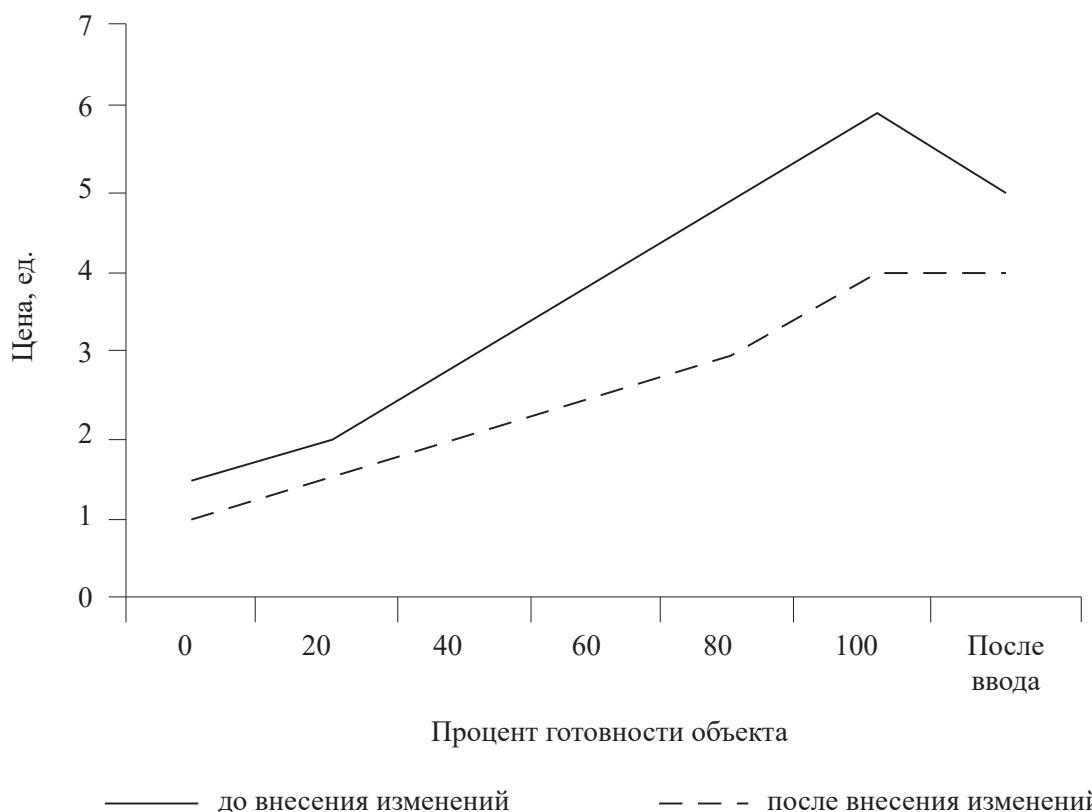
Следует также отметить тот факт, что до сих пор банки не пришли к единому мнению касательно установления ставки по кредиту для застройщиков и ее изменению в зависимости от количества средств дольщиков на счетах эскроу. На наш взгляд, разъяснения по данному вопросу требуют закрепления в нормативных актах, а положения должны быть едины для всех кредитных организаций, финансирующих строительный проект. Поскольку клиенты, купившие квартиру у застройщика, кладут свои деньги на счета эскроу в том же банке, в котором застройщик взял кредит на строительство, имеет смысл закрепить положение о снижении ставки по кредиту для девелопера при увеличении суммы на счетах эскроу. Это объясняется еще и тем, что, как было сказано ранее, банки будут использовать средства дольщиков, размещенные на счетах эскроу, используя их в качестве краткосрочных вложений. Также неясно, будет ли наблюдаться тенденция к снижению ставки по кредиту для застройщиков при покупке клиентом квартиры с использованием ипотечного кредита, взятого в том же банке.

По нашему мнению, одним из способов поддержки отрасли является снижение ставок по ипотеке, а также более лояльные условия по кредиту для застройщиков. Уже сейчас наблюдается тенденция к увеличению программ с более низкими ставками по ипотеке, например: военная ипотека; для молодых семей; для многодетных семей и т. д. Кроме того, в связи с пандемией коронавируса, повлекшей за собой ослабление экономики,

Правительством России было принято решение о снижении ставок по ипотеке до 6,5 % на новостройки для Москвы и Санкт-Петербурга до июля 2021 г., с возможным увеличением сроков данной программы. Данный шаг направлен на поддержание жизнеспособности отрасли и спроса на недвижимость в крупнейших городах страны. Кроме этого, по нашему мнению, необходимо, увеличить объем субсидий для желающих купить квартиру в ипотеку и продлить срок действия программы. При правильно выстроенном механизме выдачи ипотечных кредитов, оценке платежеспособности населения, а также грамотной работе со всеми участниками процесса, удастся избежать перегрева рынка и так называемого надувания пузыря. Этого можно избежать по нескольким причинам. Во-первых, льготная ипотека под 6,5 % выдается при условии первоначального взноса от 15 %, что сокращает количество возможных покупателей. Во-вторых, в России доля ипотечных кредитов по отношению к валовому внутреннему продукту не превышает 10 %, поэтому никак не может привести к перегреву в сфере недвижимости. Однако данная программа позволит сохранить объемы строительства и продаж, а также поможет отрасли минимизировать потери от работы по новым правилам.

На наш взгляд, снижение ставки по кредиту в зависимости от продаж, а также стимулирование людей, покупающих квартиру в ипотеку, способствовало бы увеличению спроса на недвижимость – застройщики были бы заинтересованы в снижении цен на недвижимость для более высоких темпов продаж, а покупатели более охотно стали бы приобретать квартиры при более доступных ценах на недвижимость и ипотечные кредиты.

До появления механизма счетов эскроу застройщики плавно повышали цены в зависимости от стадии строительства объекта. Теперь же ситуация поменялась, и уже наблюдается тенденция, при которой девелоперы уже на начальном этапе устанавливают цены выше, чем на аналогичных объектах без использования счетов эскроу, постепенно повышая их в зависимости от стадии готовности проекта. Объясняется это тем, что рентабельность в нынешних реалиях будет ниже ввиду затрат по кредиту. В связи с этим застройщики вынуждены повышать средние цены на квартиры. Наглядно сравнение зависимостей цены от стадии готовности объекта представлено на рисунке 1. На нем видно, что цены на недвижимость увеличатся и могут быть значительно снижены (за счет скидок, акций, бонусов от застройщика) после ввода объекта в эксплуатацию при нехватке средств, полученных со счетов эскроу, для выплаты кредита.



Составлено автором по материалам исследования

Рис. 1. Зависимость цены от стадии готовности объекта до и после внесения изменений в закон № 214-ФЗ

Самым важным для девелоперов остается вопрос: «Что делать, если после окончания строительства денег на счетах эскроу будет недостаточно, чтобы полностью погасить кредит?». Такая ситуация хоть и теоретически, но может возникнуть. Естественно, банки, прежде чем выдать кредит на строительство, просчитывают риски, экономическую эффективность проекта, срок окупаемости и иные показатели, однако, это теория, а на деле темпы продаж могут быть значительно ниже заявленных в бизнес-модели. В таком случае у застройщика появится задолженность перед банком, которую придется гасить уже после ввода объекта в эксплуатацию, закладывая часть квартир в залог банка до момента погашения долга, что еще больше снизит и без того низкую рентабельность проекта.

Выводы

Резюмируя вышесказанное, можно выделить основные проблемы механизма использования счетов эскроу:

- снижение количества компаний-застройщиков и банков;
- снижение конкуренции на рынке;
- повышение цен на недвижимость;
- деньги на счете хранятся годами и, они не индексируются, что ведет к потере денежных средств для покупателя;
- непроработанный механизм взаимодействия банка и застройщика в части начисления процентов по кредиту.

Мы считаем, что на данный момент механизм применения счетов эскроу и проектного финансирования до конца не продуман, полноценная законодательная и нормативная базы еще не сформированы. Механизм использования проектного финансирования, на наш взгляд, будет и должен корректироваться, иначе нововведения неизбежно приведут к еще большему сокращению числа застройщиков, монополизации рынка, росту цен на жилье, а как следствие – падению спроса, что негативно скажется на смежных со строительством отраслях и всей экономике страны в целом.

Библиографический список

1. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СПС «КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/ (дата обращения: 21.03.2021).
2. Постановление Правительства РФ от 18.06.2018 № 697 (ред. от 16.05.2019) «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве» // СПС «КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301230/ (дата обращения: 21.03.2021).
3. Богомолова, Е. А., Пантюков, И. А. Перспективы участников рынка строительства жилой недвижимости и роль кредитных организаций в осуществлении проектного финансирования после полного перехода на механизм эскроу-счетов // Современные тенденции развития инвестиционного потенциала в России: материалы Всероссийской научно-практической конференции. Москва, 27–28 марта 2019 г. – М.: Издательский дом ГУУ, 2019. – С. 4–7.
4. Козырев, А. Н., Тевелева, О. В., Козырь, Ю. В., Неволин, И. В., Макаров, С. В., Бушанский, С. П., Миронов, В. Н., Иванов, М. О., Сидорова, О. Г. Уничтожение стоимости как прогнозируемое следствие неудачных институциональных преобразований: отчет о НИР. – М., Центральный экономико-математический институт Российской академии наук, 2017. – 164 с.
5. Лебедев, М. Д., Саввеев, С. А. Долевое строительство в современной России: проблемы и перспективы // Исследования молодых ученых: материалы VI Международной научной конференции. Казань, 20–23 января 2020 г. – Казань: Молодой ученый, 2020. – С. 33–38.
6. Метелева, А. И. Долевое участие в строительстве: плюсы и минусы долевого участия в строительстве // Символ науки: международный научный журнал. – 2019. – № 10. – С. 63–66.
7. Гудкова, Е. Отмена ДДУ: цены вырастут на 15-30%, а объем новостроек сократится // ЦИАН. – 2018. – 29 июня [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.cian.ru/stati-otmena-ddu-tseny-vyrastut-na-15-30-a-obem-novostroek-sokratitsja-282445/> (дата обращения: 21.03.2021).

8. Жизнь по эскроу: рост цен на рынке новостроек замедлился, что дальше // Рамблер. – 2019. – 21 августа [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://news.rambler.ru/other/42695431-zhizn-po-eskrou-rost-tsen-na-rynke-novostroek-zamedlilsya-cto-dalshe/> (дата обращения: 21.03.2021).
9. Меркулова, О. Бездольное жилье доступным не останется // Эксперт. – 2017. – 18 декабря [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://expert.ru/south/2017/11/bezdolevoe-zhilyo-dostupnyim-ne-ostanetsya> (дата обращения: 21.03.2021).
10. Список уполномоченных банков, допущенных ЦБ к банковскому сопровождению застройщиков жилья // Единый ресурс застройщиков. – 2018. – 29 июня [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://erzrf.ru/news/spisok-bankov-kotoryuemogut-byt-dopushcheny-k-bankovskomu-soprovozhdeniyu-zastroyshchikov-zhilya?noCache=true> (дата обращения: 21.03.2021).
11. Справочник // ДСК [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pravo.org/spravochnik/> (дата обращения: 21.03.2021).
12. ЦБ скорректировал перечень банков, уполномоченных открывать счета эскроу // Единый ресурс застройщиков. – 2019. – 12 августа [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://erzrf.ru/news/tsb-skorrektiroval-perechen-bankov-upolnomochennykh-otkryvat-scheta-eskrou_1 (дата обращения: 21.03.2021).

References

1. Federal Law No. 214-FZ dated on December 22, 2004 “On Participation in the Shared Construction of Apartment Buildings and Other Real Estate Objects and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation”, *Legal reference system “ConsultantPlus”*. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/ (accessed 21.03.2021).
2. Decree of the Government of the Russian Federation No. 697 dated on 18.06.2018 (revised on 16.05.2019) “On Approval of the Criteria (Requirements) which, in accordance with the Federal Law “On Participation in Shared Construction of Apartment Buildings and Other Real Estate and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation” must be met by authorised banks and banks which are entitled to open escrow accounts for settlements under agreements on participation in Shared Construction”, *Legal reference system “ConsultantPlus”*. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301230/ (accessed 21.03.2021).
3. Bogomolova E. A., Pantjukov I. A. Prospects of participants of the market of construction of residential real estate and the role of credit organizations in the implementation of project financing after the full transition to the mechanism of escrow accounts, *Modern Trends in the Development of Investment Potential in Russia. Proceedings of the All-Russian Scientific and Practical Conference. Moscow, March 27–28, 2019*, Moscow, GUU Publishing House, 2019, pp. 4–7. (In Russian).
4. Kozyrev A. N., Tevelev O. V., Kozyr', Yu. V., Nevolin V. I., Makarov S. V., Mironov V. N., Ivanov M. O., Sidorova O. G., Bushanskii S. P. *Destruction of the cost as the predictable result of a failed institutional transformations: research report*, Moscow, Tsentralnyi ekonomiko-matematicheskii institut Rossiiskoi akademii nauk, 2017, 164 p. (In Russian).
5. Lebedev M. D., Savvov S. A. Shared-equity construction in modern Russia: problems and prospects, *Research by Young Scientists: Proceedings of the VI International Scientific Conference. Kazan, January 20–23, 2020*, Kazan, Molodoi uchenyi, 2020, pp. 33–38. (In Russian).
6. Meteleva A. I. Equity participation in construction: the pros and cons of equity participation in construction, *Symbol of Science: International Scientific Journal*, 2019, no. 10, pp. 63–66. (In Russian).
7. Gudkova E. Cancellation of preschool institutions: prices will increase by 15-30%, and the volume of new buildings will be reduced, *CIAN*, 2018, June 29. Available at: <https://www.cian.ru/stati-otmena-ddu-tseny-vyrastut-na-15-30-a-obem-novostroek-sokratitsja-282445/> (accessed 21.03.2021). (In Russian).
8. Life on escrow: price growth in the market of new buildings has slowed down, what's next, *Rambler*, 2019, August 21. Available at: <https://news.rambler.ru/other/42695431-zhizn-po-eskrou-rost-tsen-na-rynke-novostroek-zamedlilsya-cto-dalshe/> (accessed 21.03.2021). (In Russian).
9. Merkulova O. Homeless housing will not remain affordable, *Expert*, 2017, December 18. Available at: <http://expert.ru/south/2017/11/bezdolevoe-zhilyo-dostupnyim-ne-ostanetsya> (accessed 21.03.2021). (In Russian).
10. List of authorized banks admitted by the Central Bank to the banking support of housing developers, *Edinyi resurs zastroishchikov*, 2018, June 29. Available at: <https://erzrf.ru/news/spisok-bankov-kotoryuemogut-byt-dopushcheny-k-bankovskomu-soprovozhdeniyu-zastroyshchikov-zhilya?noCache=true> (accessed 21.03.2021). (In Russian).
11. Reference guide, *DSK*. Available at: <https://pravo.org/spravochnik/> (accessed 21.03.2021). (In Russian).
12. The Central Bank has adjusted the list of banks authorized to open escrow accounts, *Edinyi resurs zastroishchikov*, 2019, August 12. Available at: https://erzrf.ru/news/tsb-skorrektiroval-perechen-bankov-upolnomochennykh-otkryvat-scheta-eskrou_1 (accessed 21.03.2021). (In Russian).